# PREISSTURZ - 235.000,-- € / 2 Zimmer Wohnung in sehr guter Lage




**Objektnummer: 5387/8609**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien,Margareten |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 63,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 63,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 63,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 149,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,50 |
| **Kaufpreis:** | 235.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 125,53 € |
| **USt.:** | 12,55 € |
| **Provisionsangabe:** | |

8.460,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18







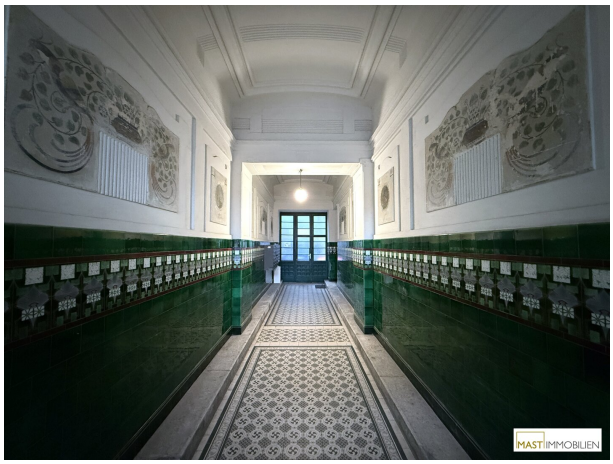




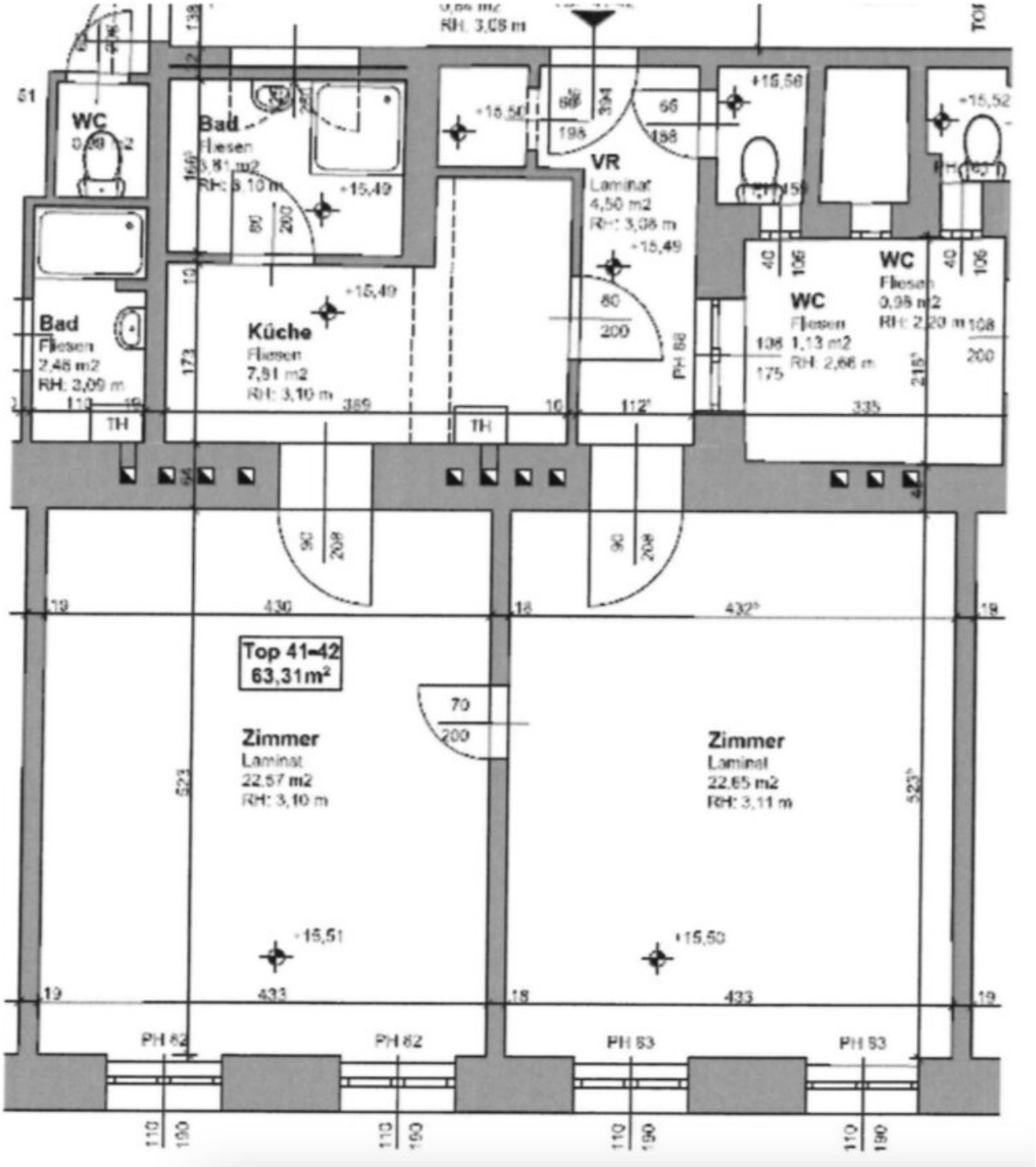









MAST IMMOBILIEN




MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Diese ca. 63 m² große Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassischen Wiener Zinshauses (ohne Lift) und vereint die zeitlose Eleganz des Altbaus mit einer optimalen Raumaufteilung und absoluter Ruhe mitten in der Stadt Wien**

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter:

Hohe Decken, klassische Raumproportionen und ein Grundriss, der sowohl funktional als auch wohnlich ist. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Schlafzimmer, das durch seine Größe und Helligkeit beeindruckt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung ist aktuell bewohnbar und bietet bereits jetzt eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit ein paar kosmetischen Eingriffen lässt sich hier jedoch eine echte Wohlfühloase gestalten – ideal für Eigennutzer mit Sinn für Stil oder als charmante Stadtwohnung mit Aufwertungspotenzial.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Trotz der ruhigen Ausrichtung genießen Sie alle Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Highlights im Überblick:**

- ca. 63 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit perfekter Raumaufteilung
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2011/2012 mit Oberlichte
- sep. WC
- großzügiges Schlafzimmer
- klassischer Wiener Altbau mit Flair
- absolute Ruhelage im 3. Stock (ohne Lift)
- bewohnbar, jedoch mit Potenzial zur stilvollen Modernisierung
- hervorragende Lage mit bester Anbindung und Infrastruktur

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Liebhaber des Wiener Altbaus, die ihre persönliche

Note einbringen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter **0676 - 342 77 18** oder **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

*- Grunderwerbssteuer: 3,5%*

*- Eintragungsgebühr: 1,1%*

*- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.*

*- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap